

Empfehlungen für Herstellungskosten 2021

1. Grundlagen

Seit zwei Jahren werden durch den Hauptverband der all-gemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachver-ständigen Österreichs jährlich Empfehlungen für Herstel-lungskosten für Gebäude publiziert. Bei den Empfehlungen für Herstellungskosten werden die Herstellungskosten von Gebäuden in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten in Bandbreiten vorgeschlagen.

Als Ausgangsbasis dient das branchenbekannte System von Ing. Dkfm. Peter STEPPAN (verstorben am 4. 2. 2021), dessen Empfehlungen für Richtwerte für Herstellungskosten in der Praxis schon seit den 80er-Jahren des vorigen Jahrhunderts von Immobiliensachverständigen regelmä-ßig angewendet werden. Es ist eine große Ehre, dass der Hauptverband der Gerichtssachverständigen das von Ing. Dkfm. Peter STEPPAN erarbeitete Modell in seinem Sinn weiterführen darf und es gilt ihm ein großer Dank für seine außerordentlichen Vorleistungen.

Die publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten für Gebäude sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden. Die praktischen Anwendungen liegen hierbei insbesondere im Sachwertverfahren zur Ermittlung des Herstellungswerts, im Residualwertverfahren zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten und im Ertragswertverfahren zur Ermittlung der Instandhaltungskosten als Anteil der Herstellungskosten. Darüber hinaus können die Kostenkennwerte auch als Grundlage für weitere Zwecke dienen, wie zB für die Ermittlung von Kostenrahmen in der Projektvorbereitungsphase, zur Evaluierung von Kosten-schätzungen und Kostenberechnungen auf Grundlage von Vor- und Entwurfsplanungen sowie für Plausibilitätsprüfun-gen von Kostenanschlägen und Kostenermittlungen.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden erneut umfangreiche Erhebungen zu den Herstellungskosten für Wohngebäude und Bürogebäude in Österreich durchgeführt. Zusätzlich erfolgte in diesem Jahr auch erstmals eine Erhebung von Herstellungskosten für gewerblich industrielle Gebäude. Durch den Hauptverband der Gerichtssachverständigen wurden österreichweit Bausachverständige, Immobiliensachverständige, Bauträger sowie planende bzw ausfüh-rende Bauunternehmen eingeladen, bei der Datenerhebung mitzuwirken. Die Datenerhebung erfolgte in diesem Jahr erstmals über die Webpage des Hauptverbandes über einen eigens dafür entwickelten, leicht bedienbaren Online-Fragebogen.

Der Arbeitskreis unter der Leitung von Architekt Baumeis-ter Dipl.-Ing. Roland POPP, unterstützt von Dipl.-Ing. Julia NEURUHRER, bestehend aus Ing. Jelena ORLAINSKY, MSc. (für den Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland), Martin KATZLINGER, Dipl.-Ing. Harald PEHAM, Dipl.-Ing. Martin SCHÖRKHUBER (alle drei für den Landes-

verband Oberösterreich und Salzburg), Baumeister Ing. Josef GREINER (für den Landesverband Steiermark und Kärnten) und Baumeister Dipl.-Ing. Georg WEBHOFER (für den Landesverband Tirol und Vorarlberg) hat das er-hobene Datenmaterial analysiert und ausgewertet. Die Empfehlungen für Herstellungskosten von Wohngebäuden und Bürogebäuden wurden auf Basis der in den vorheri-gen Jahren erhobenen Daten und der im ersten Halbjahr 2021 durchgeführten Erhebungen aktualisiert.

Bedingt durch die im Vorjahr in Österreich einsetzende Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Ände-rungen bei den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bauwesen insbesondere hinsichtlich der erschwerten und kostenerhöhten Rohstoffbeschaffung und der teilweise eingeschränkt zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte wur-den bei etlichen aktuellen Projekten deutliche Kostenerhö-hungen beobachtet. Bei der Auswertung des eingelangten Datenmaterials konnten daher durchgehend Kostensteige-rungen bei allen Gebäudearten und Ausstattungsqualitä-ten im Vergleich zum Vorjahr festgestellt werden.

Im Osten Österreichs sind die Erhöhungen deutlich stärker wahrzunehmen und weisen die publizierten Empfehlungen für Wohngebäude in Wien eine Erhöhung um teilweise bis zu rund 15 % und in Niederösterreich von bis zu rund 10 % auf. Bei österreichweiter Betrachtung weisen die publizier-ten Empfehlungen für Wohngebäude eine Preissteigerung von rund 6 bis 7 % auf und für Bürogebäude von rund 5 %. Sämtliche publizierten Kostenkennwerte beziehen sich hierbei auf das erste Quartal 2021. Preissteigerungen, welche zeitlich danach stattgefunden haben, sind in den dargelegten Herstellungskosten noch nicht enthalten.

Bei den erstmals durchgeführten Erhebungen für Herstel-lungskosten für gewerblich industrielle Gebäude konnte eine sehr umfangreiche Anzahl an Vergleichsobjekten ge-wonnen werden. Martin KATZLINGER konnte innerhalb des Arbeitskreises als Experte für gewerblich industriell ge-nutzte Liegenschaften zahlreiche Daten von Bauprojekten einholen, sodass bereits zu allen maßgeblichen Branchen valide Bandbreiten für Herstellungskosten dargelegt wer-den können. Die empfohlenen Kostenkennwerte stehen für ein schlüsselfertiges Bauwerk ohne Berücksichtigung der maschinellen bzw produktionsbedingten Anlagen. Die publizierten Daten beziehen sich hierbei auf gesamt Ös-terreich und ist hierbei kein relevantes Stadt-Land-Gefälle zu beobachten.

Bei der Anwendung der publizierten Herstellungskosten im Bereich der gewerblich-industriellen Gebäuden wird geraten, mit sehr großer Sorgfalt vorzugehen, da die tat-sächlichen Herstellungskosten aufgrund der Verschie-denartigkeit der zu betrachtenden Gebäude im Einzelfall sehr stark voneinander abweichen können. Eine genaue Betrachtung der einzelnen Bauteile und Gewerke ist in diesem Zusammenhang unabdingbar; insofern stellen die

angegebenen Bandbreiten einen ersten Hinweis dar, der im Einzelfall einer sachverständigen, objektspezifischen Bewertung unterliegt.

Um allen Mitgliedern auch zukünftig wieder fundierte Kostenkennwerte als Empfehlungen für Herstellungskosten zur Verfügung zu stellen, sind die Mitglieder der Fachgruppen Bauwesen und Immobilien aufgerufen, sich an der anonymisierten Datenerhebung weiterhin aktiv zu beteiligen. Die einfache Dateneingabe über den Online-Fragebogen ist ganzjährig auf der Webpage des Hauptverbandes möglich: <https://www.gerichts-sv.at/herstellungskosten>. Unter diesem Link stehen auch detailliertere Hinweise zur Datenerhebung im „Informationsblatt Herstellungskosten“ zur Verfügung.

2. Zu den Tabellen „Empfehlungen für Herstellungskosten“

2.1. Verwendete Begriffe

2.1.1. Wohnnutzfläche

Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude beziehen sich auf die Wohnnutzfläche (WNFL). Hierbei handelt es sich um die Netto-Raumfläche (NRF) laut ÖNORM B 1800:2013 (in Verbindung mit der ÖNORM EN 15221-6:2011) der Räume innerhalb des Wohnverbandes. Balkone, (überbaute) Terrassen etc sind nicht in der Wohnnutzfläche enthalten und sind daher diesbezügliche Herstellungskosten nicht in den Kostenkennwerten enthalten und gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen. Loggien sind in Anpassung an das MRG bzw WEG 2002, in Abweichung zur Norm, bei der Wohnnutzfläche miteinbezogen und sind diesbezügliche Herstellungskosten demnach in den Kostenkennwerten enthalten. Auf Basis der Wohnnutzfläche und der empfohlenen Kostenkennzahlen können die Herstellungskosten für Hauptgeschoße von Wohngebäuden ermittelt werden.

2.1.2. Brutto-Grundfläche

Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Bürogebäude und gewerblich-industrielle Gebäude beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die ÖNORM B 1800:2013 (in Verbindung mit der ÖNORM EN 15221-6:2011). Auf Basis der Brutto-Grundfläche und der empfohlenen Bandbreiten für Kostenkennzahlen können die Herstellungskosten für Hauptgeschoße von Bürogebäuden ermittelt werden.

2.1.3. Ausstattungsqualität

2.1.3.1. Allgemeines

Für die Anwendung der „Empfehlungen für Herstellungskosten“ ist die Einstufung der Ausstattung des Gesamtobjekts wesentlich, wobei für eine erste Gesamteinschätzung drei Qualitätsstufen definiert wurden. Wohngebäude werden bei der Ausstattungsqualität in „normal (1)“, „gehoben

(2)“, und „hochwertig (3)“ eingestuft. Bürogebäude und gewerblich industrielle Gebäude werden bei der Ausstattungsqualität in „einfach (1)“, „mittel (2)“, und „hoch (3)“ eingestuft.

Für eine detaillierte Betrachtung der Ausstattung wurde im Zuge der Datenerhebung ein neues Online-Eingabetool verwendet. Dabei kann eine sachverständige Einstufung der Ausstattungsqualität für die einzelnen Gebäudeteile von 1 bis 3 erfolgen. Je nach Ausstattung können den einzelnen Gebäudeteilen auch Zwischenstufen (zB 1,2; 1,5; 1,9 etc) zugeordnet werden. Bei Wohngebäuden ergibt sich auf Basis der bereits vorgeschlagenen Gewichtung der Gebäudeteile automatisch die Berechnung der Gesamteinstufung der Ausstattungsqualität des Wohngebäudes. Bei Bürogebäuden und gewerblich-industriellen Gebäuden ist aufgrund der in der Praxis sehr unterschiedlichen Bauweisen und Ausstattungsmöglichkeiten und der damit verbundenen stark variierenden Kostenfaktoren keine Gewichtung der einzelnen Gebäudeteile vorgeschlagen. Die jeweilige Gewichtung der Gebäudeteile ist daher sachverständig individuell angepasst auf das jeweilige Gebäude festzulegen.

Eine detaillierte Aufgliederung zur Einteilung in eine einzelne Qualitätsstufe ist betreffend Wohngebäude der Tabelle „Ausstattungsqualität – Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden“ (*Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten, SV 2019/2, 67), betreffend Bürogebäude der Tabelle „Ausstattungsstandard – Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Bürogebäuden“ (*Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten, SV 2020/2, 89) und betreffend der diesjährig erstmals untersuchten gewerblich-industriellen Gebäude der hier abgebildeten Tabelle „Ausstattungsqualität – Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von gewerblich industriellen Gebäuden“ zu entnehmen. Sämtliche Tabellen sind in ihrer aktuellen Fassung abrufbar unter <https://www.gerichts-sv.at/herstellungskosten>.

Auf Basis dieser Tabellen kann eine individuelle Einstufung der Ausstattungsqualität eines Gebäudes erfolgen, indem den einzelnen Gebäudeteilen die jeweilige Qualitätsstufe sachverständig zugeordnet wird und die Gesamteinstufung der Ausstattungsqualität des Gebäudes auf Basis der anteiligen Herstellungskosten der einzelnen Gebäudeteile für das gesamte Bauwerk ermittelt wird.

2.1.3.2. Ausstattungsqualität für Wohngebäude

Die Qualitätsstufen für Wohngebäude haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

Ausstattungsqualität normal (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Ausstattungsqualität gehoben (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische

<h3 style="text-align: center;">Ausstattungsqualität</h3> <p style="text-align: center;">Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von gewerblich industriellen Gebäuden</p>						
Gebäudeteil	%	einfach (1)	mittel (2)	hoch (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion und Fassade		Massivbauweise, Scheibenbauweise in massiver Ausführung, Lochfassade mit Wärmedämmverbundsystem	Skelettbauweise mit Ausfachungen, Sichtbeton-Fertigteile, Vorhangfassade	Skelettbauweise, aufwendige Panelfassaden (Niro, etc.), Vorhangfassade aus Glas, Natursteinfassade		
Dach		einfache Dachdeckung oder Flachdach mit Folienabdichtung und Wärmedämmung	qualitative Dachdeckung oder Flachdach mit hochwertiger Dachabdichtung, evt. Bekiesung	hochwertige Eindeckung, Dachbegrünung, begehbare Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft		
Fenster und Außentüren		Zweifachverglasung, innenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster	außenliegender Sonnenschutz, evt. Folienbeschichtung, Kunststoff-Alufenster	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, Spezialverglasung (Splitter-, Schall- und Sonnenschutz), automatischer Sonnenschutz		
Innenwände und -türen		nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise	teilweise Glastrennwände, Leichtbauweise mit besonderem Schallschutz	Innenwände für flexible Raumkonzepte, Paneele in hochwertiger Ausführung (Niro, rauchdicht, etc.), Wände aus großformatigen Glaselementen, akustische Vorkehrungen		
Decken-Ausstattung		einfach, keine abgehängten Decken	teilweise abgehängte Decken (und technische Geschoße)	hochwertige Zwischendecken (Akustik, Hygiene, Reinheit, etc.) und technische Geschoße		
Fußböden		einfache Betonfußböden, einfache und nur gering belastbare Fliesen- bzw. Kunststeinplatten	hochwertige Fliesen, Terrazzobeläge, Industrieböden	komplexe Bodenaufbauten, teure Industrieböden (Schwerlast, Hygiene, etc.), teure Bodeneinbauten (Niro-Gullys, etc.)		
Sanitär-einrichtungen		ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität, spezielle Sanitärbereiche für separate Produktionsteile		
Heizung		Zentralheizung mit Radiatoren mit Thermostatventil, einfache Luftheizungen	Zentralheizung, evt. Fußbodenheizung, individuelle raumweise Steuerung	zentral gesteuerte Heizungen, evt. Decken-/Wandheizung, Bussteuerung		
Lüftung, Klimatisierung		natürliche Be- und Entlüftung, keine Klimatisierung	mechanische Be- und Entlüftung von innenliegenden Räumen, Teilklimatisierung mit Splitgeräten	mechanische Be- und Entlüftung, zentrale Klimatisierungsanlage mit konditionierter Zuluft, hohe bzw. tiefe Temperaturen, Klimadecken, Reinräume		
Sonstige technische Ausstattung		Mindest-Standard, Aufputzinstallation, ohne besondere technische Besonderheiten in der TGA (technischen Gebäudeausstattung)	in teilbereichen hochwertige TGA, Beleuchtung einzeln steuer- bzw. dimmbar, Netzwerkverkabelung, Zugangskontrolle für allgemeine Bereiche	hochwertige TGA in den meisten Bereichen, Zugangskontrollen, Video- und Alarmanlage, Bussysteme, aufwendige Brandschutzanlagen (Sprinkler, etc.), hochwertig gestaltete und individuell steuerbare Beleuchtungskonzepte, etc.		
Energieeffizienz		einfach	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	0					0,00
Einstufung:						
einfach						1,00
einfach bis mittel						1,00 - 2,00
mittel						2,00
mittel bis hoch						2,00 - 3,00
hoch						3,00

Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität hochwertig (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

2.1.3.3. Ausstattungsqualität für Bürogebäude

Die Qualitätsstufen für Bürogebäude haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

Ausstattungsqualität einfach (1): Herkömmliche Bürostruktur, massive Bauweise in funktioneller Ausführung ohne besondere technische Ausstattung mit schlichten Oberflächen und Mindestenergiestandard.

Ausstattungsqualität mittel (2): Durchschnittlich guter Bürostandard in Skelettbauweise mit abgehängten Decken mit ausgereifter technischer Ausstattung, Teilklimatisierung, außenliegendem Sonnenschutz und guter Energieeffizienz.

Ausstattungsqualität hoch (3): Hochwertige Bürogebäudequalität mit aufwendiger technischer Ausstattung, zentraler Klimatisierungsanlage, automatischem Sonnenschutz, hochwertigen Oberflächen und sehr guter Energieeffizienz.

2.1.3.4. Ausstattungsqualität für gewerblich-industrielle Gebäude

Die Qualitätsstufen für gewerblich-industrielle Gebäude haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

Ausstattungsqualität einfach (1): Gebäude zur Lagerung und einfachen Fertigung ohne weitere Anforderungen an Reinheitsgrad, Luftqualität, Kühlung etc, keine abgehängten Decken (Hygienedecken etc), technische Ausstattung mit schlichten Oberflächen und Mindestenergiestandard.

Ausstattungsqualität mittel (2): Gebäude mit durchschnittlicher technischer Ausstattung, teilweiser Belüftung bzw Klimatisierung, mittlere Anforderungen innerhalb der Fertigung.

Ausstattungsqualität hoch (3): Gebäude mit hohen Anforderungen an die Fertigung (Reinheitsgrad, Hygiene, Schwingung etc), aufwendige Ausstattung, zentrale Belüftungs- und Klimatisierungsanlagen (sehr hohe bzw sehr tiefe Raumtemperaturen etc), Reinnräume, hochwertige Oberflächen.

2.2. In den Empfehlungen für Herstellungskosten sind enthalten:

2.2.1. Herstellungskosten

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beinhalten die Bauwerkskosten, die Planungsleistungen, die Projektnebenleistungen sowie die Kosten für die bauliche Aufschließung in Bezug auf das zu errichtende Objekt.

In der Abbildung 1 erfolgt eine allgemeine Einordnung der Empfehlungen für Herstellungskosten (HK) in die bestehende Nomenklatur der Kostengruppierungen der ÖNORM B 1801-1:2021. Diese Grafik zeigt die grundsätzlichen Bestandteile der Kosten in Bezug auf die standardisierte Baugliederung der ÖNORM B 1801-1:2021.

In den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten sind unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-1:2021 definierten Kostengruppen (Baugliederung) folgende Kostenbereiche enthalten: Bauliche Aufschließung (anteiliger Kostenbereich 1 nur für den Aufschließungsanteil des Gebäudes), Bauwerk-Rohbau (Kostenbereich 2), Bauwerk-Technik (Kostenbereich 3), Bauwerk-Ausbau (Kostenbereich 4), Planungsleistungen (Kostenbereich 7) und Projektnebenleistungen mit Ausnahme der unter Punkt 8B.05 angeführten Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8).

Baugliederung		Abk.	Bauwerkskosten BWK	Baukosten BAK	Herstellungskosten HK	Errichtungskosten ERK	Gesamtkosten GEK
0	Grund	GRD					
1	Aufschließung	AUF					
2	Bauwerk – Rohbau	BWR					
3	Bauwerk – Technik	BWT					
4	Bauwerk – Ausbau	BWA					
5	Einrichtung	EIR					
6	Außenanlagen	AAN					
7	Planungsleistungen	PLL					
8	Projektnebenleistungen	PNL					
9	Reserven	RES					

Abbildung 1: Allgemeine Einordnung der Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1

In der Abbildung 2 erfolgt eine detaillierte Einordnung der Empfehlungen für Herstellungskosten (HK) in die bestehende Systematik der Kostengruppierungen der ÖNORM B 1801-1:2021. Diese Grafik zeigt die detaillierten Bestandteile der Herstellungskosten in Bezug auf die standardisierte Baugliederung der ÖNORM B 1801-1:2021.

2.2.2. Bauliche Aufschließung

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beinhalten die Kosten für die bauliche Aufschließung in Bezug auf das zu errichtende Objekt (Erschließung gemäß Punkt 1C in Punkt 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2021). Dementsprechend sind die Kosten für die Erschließung eines Bauwerks hinsichtlich der Entsorgungs- und der Versorgungsleitungen außerhalb des Objekts bis zum Hausanschluss und die Verkehrserschließungen in den Empfehlungen für Herstellungskosten enthalten.

2.2.3. Umsatzsteuer

Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude beinhalten die gesetzliche Umsatzsteuer von 20 %, um die Anwendungsmöglichkeit dieser Empfehlungen für Herstellungskosten unter anderem auch für Ein- und Zweifamilienhäuser zu zeigen. In Bewertungsverfahren ist ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen (vgl. Punkt 5.4.3. der ÖNORM B 1802-1:2019).

2.3. In den Empfehlungen für Herstellungskosten sind nicht enthalten:

Folgende allfällig anfallende Kosten sind in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten und diese sind erforderlichenfalls sachverständig, objektspezifisch zu ermitteln und zusätzlich zu berücksichtigen.

2.3.1. Sonstige Kosten

Die Kosten im Sinne der ÖNORM B 1801-1:2021 für Grund (Kostenbereich 0), sonstige Aufschließung (sonstiger Kostenbereich 1), Einrichtung (Kostenbereich 5), Außenanlagen (Kostenbereich 6), Finanzierungskosten während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8, Punkt 8B.05) und Reserven (Kostenbereich 9) sind in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten. Ebenso sind allfällige Kosten für die Vermarktung des fertigen Projekts und der Entwicklungsgewinn eines Projektentwicklers im Sinne von Punkt 4.2.3. der ÖNORM B 1802-3:2014 in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten.

2.3.2. Sonstige Aufschließung

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beinhalten die Kosten für die bauliche Aufschließung in Bezug auf das zu errichtende Objekt (Erschließung gemäß Punkt 1C in Punkt 5.3.2. der ÖNORM B 1801-1:2021). Allfällig sonstige anfallende Aufschließungskosten (Aufschließung gemäß den Punkten 1A, 1B, 1D und 1E in Punkt 5.3.2. der

Baugliederung		Abk.	Herstellungskosten HK
0	Grund	GRD	nicht enthalten
1	Aufschließung	AUF	„enthalten: 1C Erschließung (Entsorgungs-, Versorgungsleitungen etc)“
			„nicht enthalten: 1A Allgemein (Besondere Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen etc) 1B Baureifmachung (Altlastenbeseitigung, Abbruchmaßnahmen etc) 1D Abbruch, Rückbau (Rückbaumaßnahmen, Altlastenentsorgung etc) 1E Provisorien (Baustellen-, Bau-, Verkehrsprovisorien etc)“
2	Bauwerk - Rohbau	BWR	enthalten
3	Bauwerk - Technik	BWT	enthalten
4	Bauwerk - Ausbau	BWA	enthalten
5	Einrichtung	EIR	nicht enthalten
6	Außenanlagen	AAN	nicht enthalten
7	Planungsleistungen	PLL	enthalten
8	Projektnebenleistungen	PNL	„enthalten: sämtliche Projektnebenleistungen mit Ausnahme von Punkt 8B.05“
			„nicht enthalten: 8B.05 Finanzierung während der Bauzeit“
9	Reserven	RES	nicht enthalten

Abbildung 2: Detaillierte Einordnung der Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1

ÖNORM B 1801-1:2021) sind in den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten. Somit sind die Baureifmachung, wie zB allfällig erforderliche Altlastenbereinigungen, Abbruchmaßnahmen, Rückbaumaßnahmen, die Herstellung von besonderen Geländeoberflächen (Bodenbewegungen, Rodungen), die Errichtung von Provisorien etc, in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht berücksichtigt und diese sind nach Bedarf gesondert zu ermitteln.

2.3.3. Erschwernisse/Besonderheiten

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beinhalten keine Kosten im Zusammenhang mit allfälligen kostenerhöhenden Erschwernissen und kostenerhöhenden Besonderheiten.

Kostenerhöhende Erschwernisse bei der Bauausführung, wie Spezialgründungen, zusätzliche Baugrubensicherungen, ungünstige Grundwasserverhältnisse, Hanglage, Baulückenbebauung, eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten, Lärmschutzmaßnahmen, ökologische Maßnahmen, Ortsbildschutz etc, sind nach dem jeweiligen Erfordernis zu berücksichtigen.

Ebenso sind allfällige kostenerhöhende Besonderheiten des Objektes, wie eine überdurchschnittliche Raumhöhe über 2,70 m bei Wohngebäuden, eine besondere Luxusausstattung oder Ausführungsqualität etc, nach dem jeweiligen Erfordernis zu berücksichtigen.

2.3.4. Einrichtung

Die Kosten für Einrichtung (Kostenbereich 5 in Punkt 5.3.2. der ÖNORM B 1801-1:2021) sind objektspezifisch nach Bedarf zu berücksichtigen.

2.3.5. Außenanlagen

Die Herstellungskosten (von baulichen Anlagen) beinhalten gemäß der Definition in Punkt 3.15. der ÖNORM B 1802-1:2019 neben den Bauwerkskosten und den Planungsleistungen und Projektnebenleistungen auch die Kosten für Außenanlagen. Gleichzeitig können Außenanlagen als Wert sonstiger Bestandteile gemäß Punkt 6.4.5. der ÖNORM B 1802-1:2019 im Sachwertverfahren separat vom Gebäude betrachtet werden (Vgl ÖNORM B 1802-1:2019, A.3, Bild A.2). Aufgrund der in dieser ÖNORM derzeit bestehenden Unklarheiten hinsichtlich des Umgangs mit den Herstellungskosten von Außenanlagen wird im Zuge der derzeitigen Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1:2019 eine Konkretisierung der Begriffsdefinition in Punkt 3.15. angestrebt.

In Bezug auf die ÖNORM B 1802-1:2019 werden bei den gegenständlichen Empfehlungen für Herstellungskosten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen die Außenanlagen den sonstigen Bestandteilen gemäß Punkt 6.4.5. der ÖNORM B 1802-1:2019 zugeordnet, sodass die Empfehlungen für Herstellungskosten in Abweichung zu Punkt 3.15. der ÖNORM B 1802-1:2019 keine Kosten

für Außenanlagen beinhalten. Die Kosten von Außenanlagen (Kostenbereich 6 in Punkt 5.3.2. der ÖNORM B 1801-1:2021) sind somit in den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten und diese sind gesondert zu berücksichtigen.

2.3.6. Finanzierung

Kosten für die Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8 gemäß Punkt 8B.05 in Punkt 5.3.2. der ÖNORM B 1801-1:2021) sind nach Bedarf für Projektkalkulationen vorzusehen.

2.3.7. Reserven

Reserven (Kostenbereich 9 in Punkt 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2021) sind objektspezifisch nach Bedarf für Projektkalkulationen vorzusehen.

2.3.8. Vermarktungskosten

Kosten für die Vermarktung des fertigen Projektes gemäß Punkt 4.2.3. der ÖNORM B 1802-3:2014 sowie allfällige Vermiererprovisionen gemäß A.2 bzw A.3 der ÖNORM B 1802-3:2014 sind objektspezifisch nach Bedarf für Projektkalkulationen vorzusehen.

2.3.9. Entwicklungsgewinn

Der mit einer Projektentwicklung erwirtschaftete Gewinn eines Projektentwicklers sowie sonstige Erlöspotenziale gemäß Punkt 4.2.5 der ÖNORM B 1802-3:2014 sind objektspezifisch nach Bedarf für Projektkalkulationen vorzusehen.

2.3.10. Großprojekte

Bei Großprojekten bzw bei der gesamtheitlichen Vergabe von mehreren Einzelprojekten an den gleichen Unternehmer kann ein angemessener Abschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten erforderlich sein.

2.3.11. Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke

Für kleinere, individuell gestaltete Wohngebäude ist üblicherweise auf die empfohlenen Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude ein angemessener Aufschlag anzusetzen.

2.3.12. Überdurchschnittliche Raumhöhen

Die Kostenkennwerte in den Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf zeitgemäße, übliche Raumhöhen für den mehrgeschoßigen Wohn- bzw Bürobau. Bei Wohngebäuden im Bereich des Altbaus ist bei überdurchschnittlichen Raumhöhen beispielsweise ein entsprechender Zuschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten je Quadratmeter Wohnnutzfläche vorzusehen.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2021

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. Ust.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien (-) ↙	2.600 €	↔ interpolieren ↔	3.100 € ↔ interpolieren ↔ 4.100 € (++) ↘
Niederösterreich (-) ↙	2.400 €	↔ interpolieren ↔	2.900 € ↔ interpolieren ↔ 3.400 € (++) ↘
Burgenland (-) ↙	2.200 €	↔ interpolieren ↔	2.700 € ↔ interpolieren ↔ 3.100 € (++) ↘
Oberösterreich (-) ↙	2.200 €	↔ interpolieren ↔	2.800 € ↔ interpolieren ↔ 3.200 € (++) ↘
Salzburg (-) ↙	2.500 €	↔ interpolieren ↔	3.200 € ↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++) ↘
Steiermark (-) ↙	2.200 €	↔ interpolieren ↔	2.700 € ↔ interpolieren ↔ 3.100 € (++) ↘
Kärnten (-) ↙	2.200 €	↔ interpolieren ↔	2.500 € ↔ interpolieren ↔ 3.000 € (++) ↘
Tirol (-) ↙	2.900 €	↔ interpolieren ↔	3.100 € ↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++) ↘
Vorarlberg (-) ↙	3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.300 € ↔ interpolieren ↔ 4.100 € (++) ↘
Österreich (Medianwert)	2.400 €	2.900 €	3.400 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4) aus Erhebung in der Regel
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: ca. 2% - 10%
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 7% - 20%
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8) 20%
- * Umsatzsteuer

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5% - 15%
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30%
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10%
- * Nebengeschoße (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. ca. 40% bis 70%
- * (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. ca. 25% bis 50%

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2021

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich

Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	1.800 € – 2.300 € netto pro m ² BGF	+30% Abweichung

Ergänzende Angaben:

* Nebengeschoße (z.B. Garagen, Lager etc.) liegen im Aufwand bei ca. 40% bis 70% der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.

* In den Ansätzen für Bürogebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude 2021

Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich-industrielle Gebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.

Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Abfallwirtschaft	800 €	900 €	1.100 €
Automotive	1.400 €	1.700 €	2.200 €
Chemie & Rohstoffe	1.400 €	2.000 €	2.700 €
Einzelhandel	800 €	1.100 €	2.000 €
Forschung & Entwicklung	2.300 €	2.900 €	3.700 €
Großhandel	700 €	1.100 €	1.400 €
Lagerhallen	600 €	900 €	1.200 €
Lebensmittel	1.300 €	1.700 €	2.300 €
Maschinen & Anlagenbau	1.100 €	1.500 €	1.800 €
Metallindustrie	1.000 €	1.400 €	1.700 €
Pharma	2.100 €	2.600 €	4.100 €
Transport & Logistik	800 €	1.000 €	1.300 €

Ergänzende Angaben:

* In den Ansätzen für gewerblich-industrielle Gebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

2.3.13. Nebengeschoße

Die in den Empfehlungen für Herstellungskosten dargelegten Beträge sind Herstellungskosten für Hauptgeschoße. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße können von den Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße abgeleitet werden. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße, wie zB (Tief-)Garagen, Keller, Lager, Dachgeschoße, sind nach Erfordernis den Herstellungskosten der Hauptgeschoße unter Berücksichtigung der in den Nebengeschoßen vorgesehenen Nutzung und dem damit verbundenen Ausbaugrad hinzuzurechnen. Dachgeschoße können je nach Ausbaugrad und Ausstattungsqualität bzw. Ausstattungsstandard die Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße erreichen. Bei unterschiedlicher Ausstattung bzw. Bauweise ist eine geschoßweise Aufgliederung der Herstellungskosten sinnvoll (Normalgeschoße, Dachgeschoße, Dachböden, Kellergeschoß, Garagenschoß, Lager usw).

2.3.14. Umsatzsteuer

Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Bürogebäude und gewerblich industrielle Gebäude beinhalten keine Umsatzsteuer. In Bewertungsverfahren ist ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen (vgl Punkt 5.4.3. der ÖNORM B 1802-1:2019).

2.4. Zur Tabelle „Stadt-Land-Gefälle“

Die Abweichungen für Herstellungskosten bei Wohngebäuden im Verhältnis zu deren Lage im städtischen im Vergleich zum ländlichen Raum werden mit einem prozentuellen Durchschnittswert je Bundesland in Österreich erfasst. Diese Empfehlungen für das Stadt-Land-Gefälle sind individuell in Bezug auf die Lage und der Gegebenheiten der jeweiligen Region anzupassen. In der Tabelle für das Stadt-Land-Gefälle wird neben dem Prozentsatz für das

Stadt-Land-Gefälle als Beispiel der Referenzwert je Bundesland für eine „gehobene“ Ausstattung im städtischen Bereich dargestellt. Die Prozentsätze für das Stadt-Land-Gefälle sind analog auch auf Basis der Referenzwerte im städtischen Bereich für die Ausstattungsqualitäten „normal“ und „hochwertig“ anwendbar.

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP

Mitglied des Präsidiums des Hauptverbandes
der Gerichtssachverständigen

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt		Land
	gehoben		gebietsbezogen
Wien	3.100 €		0%
Niederösterr.	2.900 €	↔ anpassen ↔	-20% (-/+)
Burgenland	2.700 €	↔ anpassen ↔	-25% (-/+)
Oberösterr.	2.800 €	↔ anpassen ↔	-15% (-/+)
Salzburg	3.200 €	↔ anpassen ↔	-10% (-/+)
Steiermark	2.700 €	↔ anpassen ↔	-15% (-/+)
Kärnten	2.500 €	↔ anpassen ↔	-20% (-/+)
Tirol	3.100 €	↔ anpassen ↔	0% (-/+)
Vorarlberg	3.300 €	↔ anpassen ↔	+5% (-/+)